PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2008

42 000 mises en chantier attendues en 2009

Figure 1

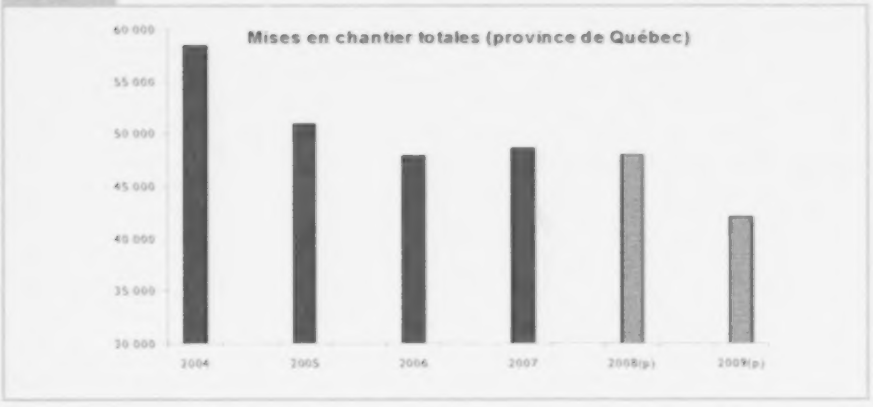
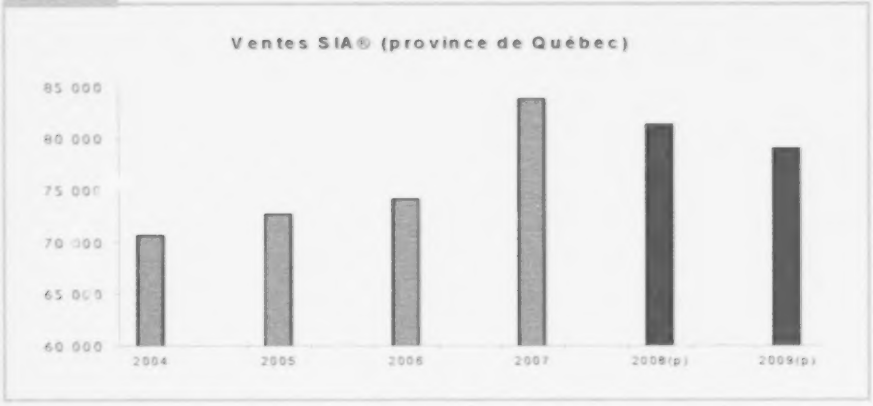


Figure 2



À cause du ralentissement de la croissance économique cette année et l'an prochain, combiné avec l'accroissement de l'offre dans certains segments du marché, la construction résidentielle se repliera en 2009 et atteindra 42 000 mises en chantier. L'économie de la province doit sa récente expansion aux dépenses de consommation et aux investissements publics. Les dépenses publiques consacrées aux travaux d'infrastructure ne devraient guère souffrir de la situation économique extérieure, mais les consommateurs pourraient resserrer les cordons de leur bourse en raison de l'essoufflement du marché du travail. Les perspectives d'exportations demeurent les mêmes, car les avantages de l'affaiblissement du dollar se trouvent annulés par la décroissance de la demande mondiale. Par conséquent, nous prévoyons que la croissance de l'économie québécoise sera de 1,2 % en 2009 et que celle de l'emploi tournera autour de 0,6 %.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Par ailleurs, plusieurs facteurs démographiques aideront à soutenir la demande d'habitations l'an prochain. La hausse des cibles d'immigration (55 000 immigrants pour 2010) fera croître le solde migratoire et le vieillissement de la population continuera d'alimenter la demande d'appartements.

Les taux hypothécaires

Au Canada, le taux directeur a reculé. La Banque du Canada a abaissé de 225 points de base son taux cible du financement à un jour depuis décembre 2007, le ramenant à 2,25 %. Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de le baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 % et 6,75 %, et ceux des prês de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 % et 7,25 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier diminuera en raison de la plus faible croissance de l'emploi et du récent accroissement de l'offre de logements existants. On s'attend à environ 17 500 mises en chantier en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Alors que l'activité avait été vive en 2007 dans le segment des résidences pour aînés, la cadence de la construction ralentira. Le nombre total de mises en chantier de logements collectifs augmentera à 28 675 unités en 2008, puis descendra à 24 500 unités en 2009.

Reventes : Les ventes de logements existants diminueront en 2009, mais elles demeureront nombreuses. La demande de copropriétés (maisons en rangée ou appartements) jouera un rôle de premier plan à cet égard. Le nombre des ventes effectuées par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait se situer autour de 79 000 en 2009.

Prix : Avec le repli des ventes et l'augmentation des stocks, la pression à la hausse sur les prix continuera de diminuer. Par suite de la contraction de la demande, l'augmentation de ces derniers devrait rester inférieure à 2,5 % en 2009. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen atteindra 217 000 $ en 2009.

Perspectives d'évolution des mises en chantier d'habitations pour 2008-2012

Même si elle restera relativement vigoureuse, la construction résidentielle au Québec va perdre un peu de vigueur au cours des cinq prochaines années. Un certain nombre de facteurs feront descendre l'activité à un niveau plus conforme aux estimations relatives à la création de ménages. D'abord, l'économie et le marché de l'emploi du Québec connaîtront une croissance modérée. Ensuite, le marché de la revente verra sa conjoncture cesser d'avantager les vendeurs et s'équilibrer graduellement, ce qui refroidira la demande de logements neufs. Enfin, la baisse du taux d'augmentation de la population des 75 ans et plus, attendue dans les années à venir, viendra éliminer la pression qui s'exerçait sur les constructeurs de logements de retraite. Résultat : les mises en chantier d'habitations au Québec continueront de ralentir. Leur nombre passera d'environ 48 000 en 2008 à 40 000 en 2012. Bien entendu, tous les segments ne seront pas touchés de la même façon. En effet, la demande de maisons individuelles neuves suivra vraisemblablement l'évolution de la conjoncture économique, tandis que celle de logements collectifs neufs sera régie par les facteurs démographiques dont il a été question un peu plus haut.

Taux hypothécaires

1 an	T3 2008	6,75
	Var. par rapport à 2007	-0,30
	2008 (P)	6,75
	2009 (P)	6,31
5 ans	T3 2008	6,95
	Var. par rapport à 2007	-0,27
	2008 (P)	7,05
	2009 (P)	6,92

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®[3]	Prix S.I.A.® moyen ($)[2, 3]
Gatineau	T3 2008	6,6	4,9	860,30	T3 2008	1 103	319	784	1 527	191 859
	T3 2007	0,2	5,5	818,77	T3 2007	1 141	313	828	1 526	180 899
	variation[1]	6,3	-0,6	5,1%	variation	-3,3	1,9	-5,3	0,1	6,1
Montréal	T3 2008	-1,1	7,4	734,71	T3 2008	4 977	1 569	3 408	13 198	269 820
	T3 2007	2,7	7,1	710,74	T3 2007	6 949	1 810	5 139	13 617	259 614
	variation[1]	-3,8	0,3	3,4%	variation	-28,4	-13,3	-33,7	-3,1	3,9
Québec	T3 2008	-0,5	4,5	746,02	T3 2008	1 006	533	473	1 965	187 876
	T3 2007	4,9	4,9	707,53	T3 2007	1 290	562	728	2 132	170 582
	variation[1]	-5,4	-0,4	5,4%	variation	-22,0	-5,2	-35,0	-7,8	10,1
Saguenay	T3 2008	-1,0	8,1	724,00	T3 2008	447	132	315	416	145 297
	T3 2007	1,7	8,5	697,00	T3 2007	324	115	209	437	130 599
	variation[1]	-2,7	-0,4	3,9%	variation	38,0	14,8	50,7	-4,8	11,3
Sherbrooke	T3 2008	-0,4	6,2	710,76	T3 2008	311	242	69	569	183 394
	T3 2007	2,2	6,2	687,04	T3 2007	314	194	120	604	178 061
	variation[1]	-2,6	0,0	3,5%	variation	-1,0	24,7	-42,5	-5,8	3,0
Trois-Rivières	T3 2008	-2,3	7,5	677,64	T3 2008	244	104	140	300	132 464
	T3 2007	6,5	8,2	661,00	T3 2007	192	94	98	260	122 295
	variation[1]	-8,7	-0,7	2,5%	variation	27,1	10,6	42,9	15,4	8,3
Québec	septembre 08	0,7	7,3	719,49	T3 2008	12 103	5 708	6 395	s.o	s.o
	september 07	2,3	6,9	696,23	T3 2007	14 181	5 976	8 205	17 533	198 953
	variation[1]	-1,7	0,4	3,3%	variation	-14,7	-4,5	-22,1	s.o	s.o
Canada	septembre 08	1,6	6,1	789,08	T3 2008	58 292	27 724	30 568	s.o	s.o
	september 07	2,5	5,9	760,75	T3 2007	67 838	35 174	32 664	132 267	306 682
	variation[1]	-0,8	0,2	3,7%	variation	-14,1	-21,2	-6,4	s.o	s.o

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, la donnée pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

[3]Les données pour les ventes S.I.A.® et les prix S.I.A.® moyens sont celles du deuxième trimestre de 2008.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Chambres immobilières locales.

DD : données désaisonnalisées.

Prévisions pour la région de Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Gatineau	Log. individuels	1 037	1 050	1,3	850	-19,0	769	771	-0,3
	Log. collectifs	1 751	1 950	11,4	1 750	-10,3	1 554	1 505	3,3
	Tous	2 788	3 000	7,6	2 600	-13,3	2 323	2 276	2,1
Montréal	Log. individuels	8 013	7 000	-12,6	6 400	-8,6	5 225	6 028	-13,3
	Log. collectifs	15 220	15 300	0,5	13 700	-10,5	11 371	12 045	-5,6
	Tous	23 233	22 300	-4,0	20 100	-9,9	16 596	18 073	-8,2
Québec	Log. individuels	2 144	1 930	-10,0	1 650	-14,5	1 561	1 733	-9,9
	Log. collectifs	3 140	3 500	11,5	2 900	-17,1	2 468	2 267	8,9
	Tous	5 284	5 430	2,8	4 550	-16,2	4 029	4 000	0,7
Saguenay	Log. individuels	373	385	3,2	345	-10,4	317	283	12,0
	Log. collectifs	312	415	33,0	375	-9,6	382	273	39,9
	Tous	685	800	16,8	720	-10,0	699	556	25,7
Sherbrooke	Log. individuels	666	780	17,1	600	-23,1	580	482	20,3
	Log. collectifs	652	750	15,0	650	-13,3	445	527	-15,6
	Tous	1 318	1 530	16,1	1 250	-18,3	1 025	1 009	1,6
Trois-Rivières	Log. individuels	430	400	-7,0	350	-12,5	286	291	-1,7
	Log. collectifs	767	750	-2,2	650	-13,3	488	440	10,9
	Tous	1 197	1 150	-3,9	1 000	-13,0	774	731	5,9
Québec	Log. Individuels	22 177	19 263	-13,1	17 500	-9,1	15 149	17 353	-12,7
	Log. Collectifs	26 376	28 675	8,7	24 500	-14,6	20 022	20 470	-2,2
	Tous	48 553	47 938	-1,3	42 000	-12,4	35 171	37 823	-7,0
Canada	Log. Individuels	118 917	94 263	-20,7	83 600	-11,3	72 320	90 068	-19,7
	Log. Collectifs	109 426	117 925	7,8	94 375	-20,0	91 669	83 101	10,3
	Tous	228 343	212 188	-7,1	177 975	-16,1	163 989	173 169	-5,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de Québec – Marché de la revente[2]

		2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Gatineau	Ventes S.I.A.®	4 607	4 300	-6,7	4 200	-2,3	2 498	2 669	-6,4
	Prix S.I.A.® moyen[1]	185 693	195 900	5,5	201 800	3,0	191 859	180 899	6,1
Montréal	Ventes S.I.A.®	43 543	42 200	-3,1	40 500	-4,0	25 149	26 123	-3,7
	Prix S.I.A.® moyen[1]	253 340	266 000	5,0	276 000	3,8	262 471	248 140	5,8
Quebec	Ventes S.I.A.®	7 287	8 190	12,4	8 300	1,3	2 039	2 266	-10,0
	Prix S.I.A.® moyen[1]	178 212	194 950	9,4	204 700	5,0	187 876	170 582	10,1
Saguenay	Ventes S.I.A.®	1 260	1 230	-2,4	1 225	-0,4	311	349	-10,9
	Prix S.I.A.® moyen[1]	136 977	150 000	9,5	160 000	6,7	145 297	130 599	11,3
Sherbrooke	Ventes S.I.A.®	1 919	1 820	-5,2	1 780	-2,2	1 067	1 117	-4,5
	Prix S.I.A.® moyen[1]	184 892	186 750	1,0	188 600	1,0	183 394	178 061	3,0
Trois-Rivières	Ventes S.I.A.®	863	830	-3,8	790	-4,8	224	260	-13,8
	Prix S.I.A.® moyen[1]	128 000	143 000	11,7	148 500	3,8	132 464	122 295	8,3
Québec	Ventes S.I.A.®	83 847	81 400	-2,9	79 000	-2,9	59 412	60 403	-1,6
	Prix S.I.A.® moyen	202 392	211 800	4,6	217 000	2,5	211 101	200 759	5,2
Canada	Ventes S.I.A.®	523 701	452 225	-13,6	433 375	-4,2	330 181	383 939	-14,0
	Prix S.I.A.® moyen	305 707	306 500	0,3	306 700	0,1	309 698	303 929	1,9

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, le cumul annuel pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Source : Chambres immobilières locales

[2]Les données cumulatives comprennent les deux premiers trimestres de 2008.

P Prévisions de la SCHL (Cumul annuel, Janvier - août)

Prévisions pour la région de Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2007	oct 2008(P)	oct 2007	oct 2008(P)
Gatineau	2,9	3,4	662	670
Montréal	2,9	3,1	647	660
Québec	1,2	1,2	641	654
Saguenay	2,8	3,0	490	500
Sherbrooke	2,4	2,1	529	545
Trois-Rivières	1,5	1,8	487	497
Canada	2,6	2,8	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P : Prévisions de la SCHL

Suite à un changement méthodologique, les prévisions des taux d'inoccupation pour l'année 2008 ne tiennent compte que des logements locatifs traditionnels, alors que les taux de 2007 incluent les résidences pour personnes âgées de

[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL
***Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.**

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64661_2008_Q04